②平成２７年地価調査結果の概要

Ⅰ　調査目的等

地価調査は、地価公示と併せて一般の土地取引の価格に対する指標及び公的土地評価の基準等となるものであり、毎年１回、７月１日現在の県内の基準地価格を判定し、公表している。

基準地数：482 地点（住宅地ほか：467 地点　林地：15 地点）
公表時期：平成 27 年 9 月 18 日県公報で告示
根拠法令：国土利用計画法施行令第９条

用途別基準地数

住宅地	宅　地 見込地	商業地	工業地	計	林地	合計
329	10	107	21	467	15	482

Ⅱ　調査結果

地域別・用途別 対前年平均変動率　　（単位：%）

区分	住宅地		宅地見込地		商業地		工業地	
	H26	H27	H26	H27	H26	H27	H26	H27
県全体	▲1.1	▲0.8	▲0.9	▲0.1	▲1.8	▲1.1	▲1.9	▲1.2
区部	0.4	0.7	▲0.6	▲0.2	▲0.3	0.5	0.0	0.0
市部	▲1.8	▲1.3	▲1.8	▲0.6	▲2.9	▲2.3	▲2.2	▲1.5
町村部	▲1.6	▲1.4	0.2	1.1	▲2.2	▲1.7	▲2.0	▲1.2

区分	全用途		林　地	
	H26	H27	H26	H27
県全体	▲1.3	▲0.9	▲7.8	▲6.0
区部	0.1	0.6		
市部	▲2.0	▲1.5		
町村部	▲1.7	▲1.4		

※▲はマイナスを示す（以下同じ）。
※区部は熊本市。市部に熊本市は含まない。

（１）県全体の状況

①全用途（林地を除く。以下同じ。）

- ●　県全体における平均変動率・・・▲0.9%（H26：▲1.3%）
- ・　県全体における下落幅は前年度より 0.4 ポイント縮小した。
- ・　平均変動率は、平成 8 年から 20 年連続の下落となった。
- ●　地域別では、区部（熊本市）が 0.6%と上昇し、市部が▲1.5%、町村部が▲1.4%と引き続き下落となった。
- ●　個別地点でみると、469 地点（継続地点）中、変動率が上昇を示した地点は 90 地点、変動率が 0（横ばい）の地点が 118 地点、変動率が下落を示した地点が 261 地点となった（選定替により 13 地点は変動率不出）。

②住宅地

- ●　県全体での住宅地の平均変動率・・・▲0.8%（H26：▲1.1%）
- ・　下落幅は前年度より 0.3 ポイント縮小した。
- ・　平均変動率は、平成 10 年度から 18 年連続の下落となった。
- ・　市区町村別については次のとおりである。

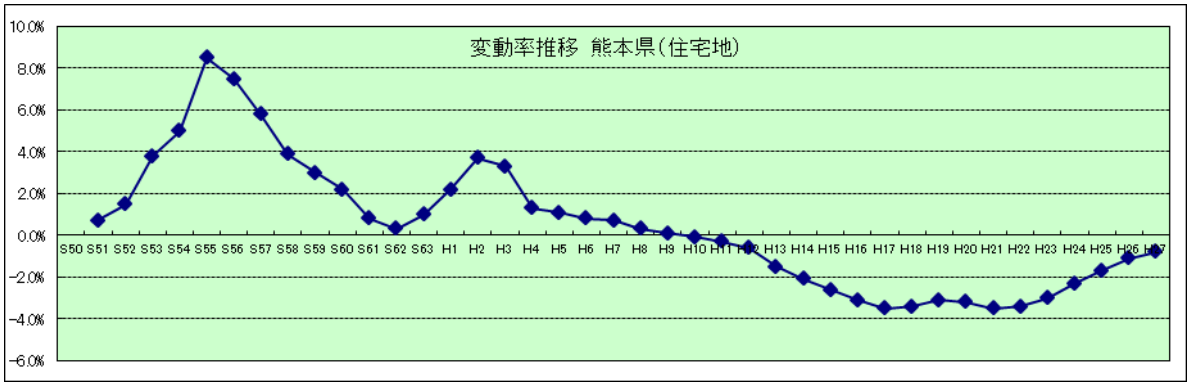
・　上昇を示した市区町村数	・・・	9（H26：5）
・　平均変動率が０の市区町村数	・・・	2（H26：2 ）
・　下落を示した市区町村数	・・・	38（H26：42）

- ●　住宅地の調査地点で上昇を示した地点は 65 地点、横ばい地点が 85 地点であった。

（参考）

【上昇地点】　熊本市(44)【内訳：中央区（12）、東区（15）、西区（4）、南区（8）北区（5）】
八代市（1）宇城市（2）、合志市(1)、菊陽町（4）、大津町（4）益城町（5）
嘉島町（2）、西原村(2)

- ●　最も大きな下落を示した地点は、天草市牛深町（天草－5）の調査地点であり、変動率は▲8.0%（H26：▲7.9%）であった。
- ●　最高価格を示した地点は、熊本市中央区新屋敷１丁目（熊本中央－16）の調査地点であり、上昇率も３年連続で拡大した。
（価格：164,000 円、変動率：1.9%）。※H1 年から 27 年連続



③商業地

● 県全体での商業地の平均変動率・・・▲1.1％（H26：▲1.8％）

・ 下落幅は前年度より 0.7 ポイント縮小した。

・ 平均変動率は平成 4 年度から 24 年連続の下落となった。

・ 市区町村別については次のとおりである。

（
・ 上昇を示した市区町村数 ・・・ 5（H26： 1）
・ 平均変動率が 0 の市区町村数 ・・・ 2（H26： 2）
・ 下落を示した市区町村数 ・・・ 33（H26： 39）
）

※H27：和水町、玉東町は選定替のため変動率を算定していない

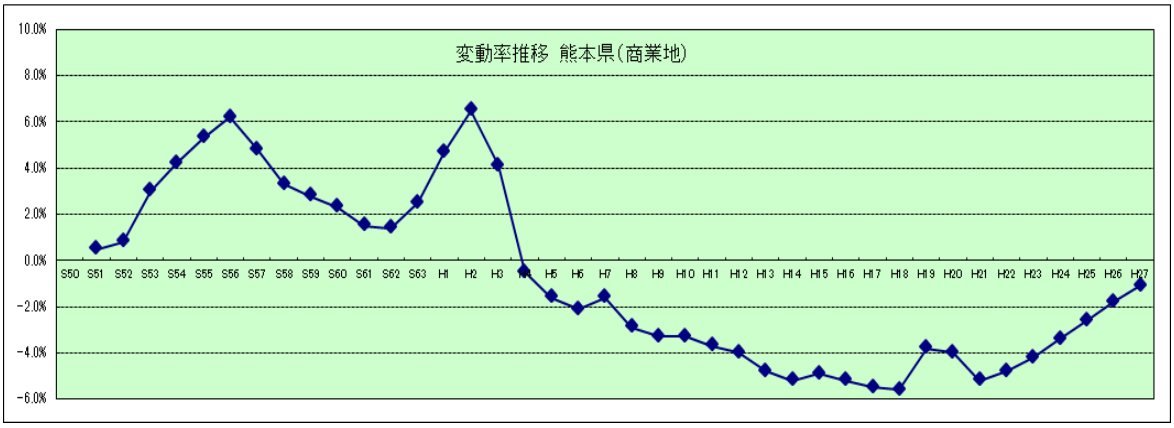
● 商業地の調査地点で上昇を示したのは 22 地点であり、横ばいは 20 地点であった。

（参考）

【上昇地点】 熊本市(20)【内訳：中央区（16)、東区（1)、西区（1)、北区（2)】
菊陽町（1)、嘉島町（1）

● 最も大きな下落を示した地点は、天草市牛深町（天草 5－2）の調査地点であり、変動率は▲5.9％（H26：▲7.1％）であった。

● 最高価格を示した地点は、熊本市中央区下通 1 丁目（熊本中央 5－14）の調査地点であった（価格：1,360,000 円、変動率：1.5％)。※H6 から 22 年連続



住宅地と商業地の上昇地点

●住宅地の上昇地点（上位５地点）　参照：報道資料No.3 P6

①中央 8　中央区新大江２丁目５番４外

107,000円/㎡（3.9%）［H26 103,000円/㎡］

（理由）：文教地区として人気のあるエリアで宅地需要は強く、近隣での大型商業施設等の進出による利便性の向上もあって、県内１位の上昇率となった。

②中央 9　中央区水前寺５丁目368番１

119,000円/㎡（3.5%）［H26 115,000円/㎡］

（理由）：良質で閑静な住宅地域で人気もあり、宅地需要も強い。取引価格も上昇傾向にあり、県内２位の上昇率となった。

③中央15　中央区大江４丁目13番12

122,000円/㎡（3.4%）［H26 118,000円/㎡］

（理由）：中心商業地に近い利便性の良好な地域であり、旺盛な宅地需要に加えて、近隣での大型商業施設等の進出による発展的要因等から、上昇となった。

④中央 1　中央区新屋敷２丁目19番15

125,000円/㎡（3.3%）［H26 121,000円/㎡］

（理由）：住宅地として名声の高いエリアで、利便性も高い。高額所得者からの需要も高まっており、昨年の0.8%から上昇した。

⑤西　3　西区二本木４丁目249番９

66,300円/㎡（2.8%）［H26　64,500円/㎡］

（理由）：熊本駅周辺等の整備や開発、新たな商業施設の進出計画等による進展とともに地域のポテンシャルが向上し、大きく上昇した。

●商業地の上昇地点（上位３地点）　参照：報道資料No.3 P8

①　西5-3　西区春日２丁目718番５

515,000円/㎡（3.0%）［H26 500,000円/㎡］

（理由）：熊本駅を核とした拠点性の高まりや、ＪＲ九州による熊本駅の開発計画への期待感も相まって５年連続の上昇となった。

②　嘉島5-1　嘉島町大字鯰字皆根1814番２外

72,000円/㎡（2.1%）［H26　70,500円/㎡］

（理由）：大型商業施設の集客力に期待した土地需要が高く、安定した需給で、昨年の横ばいから大きく上昇に転じた。

③　中央5-19　中央区白山２丁目11番６

145,000円/㎡（2.1%）［H26　142,000円/㎡］

（理由）：分譲マンション用地や収益用不動産に対する需要の増加などにより、昨年の横ばいから大きく上昇に転じた。

（２）熊本市の状況

①住宅地（熊本市）

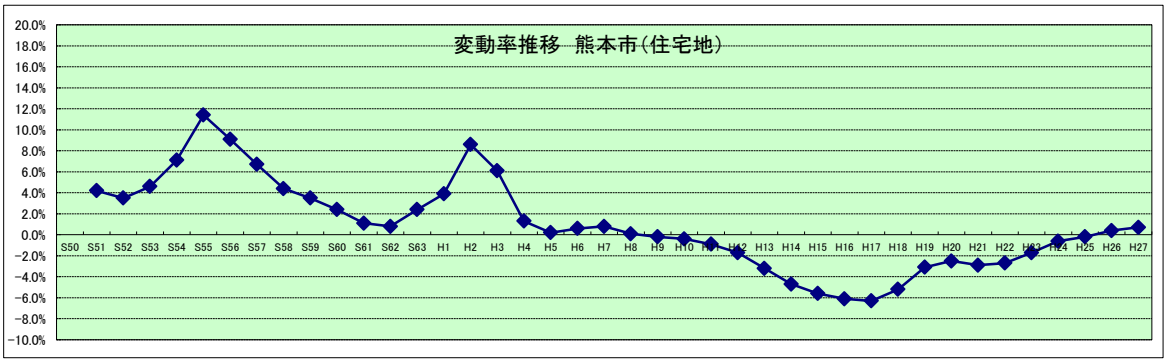
● 熊本市での住宅地の平均変動率・・・0.7%（H26：0.4%）

・ 熊本市全体では平成 26 年度から 2 年連続の上昇となった。

● 住宅地の調査地点で上昇を示したのは 44 地点で、横ばいは 29 地点であった。

（参考）

【上昇地点】 中央区（12）、東区（15）、西区（4）、南区（8）北区（5）



②商業地（熊本市）

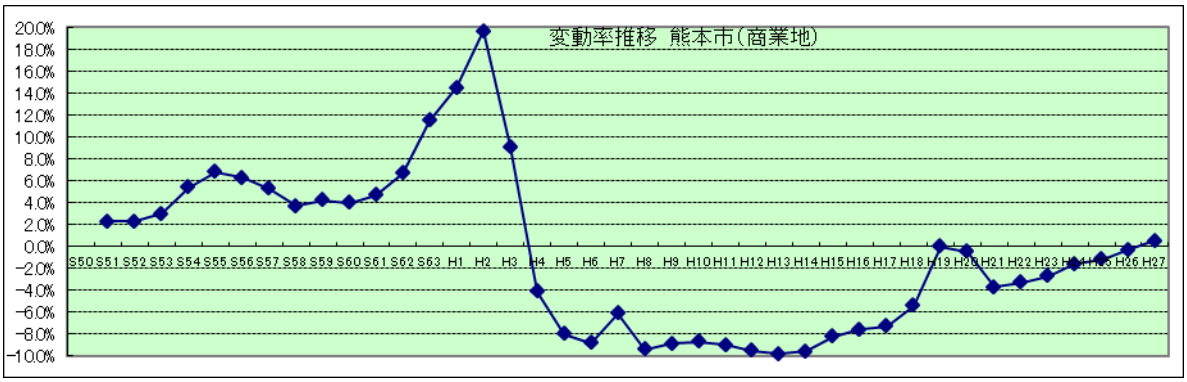
● 熊本市での商業地の平均変動率・・・0.5%（H26：▲0.3%）

・下落幅は、平成 3 年度以来、24 年ぶりに上昇に転じた。
平均変動率は、平成 4 年度から平成 18 年度まで 15 年連続下落し、平成 19 年度に一旦横ばいとなったが、平成 20 年度から再び下落していた。

● 商業地の調査地点で上昇を示したのは 20 地点で、横ばいは 12 地点であった。

（参考）

【上昇地点】 中央区（16）、東区（1）、西区（1）、北区（2）



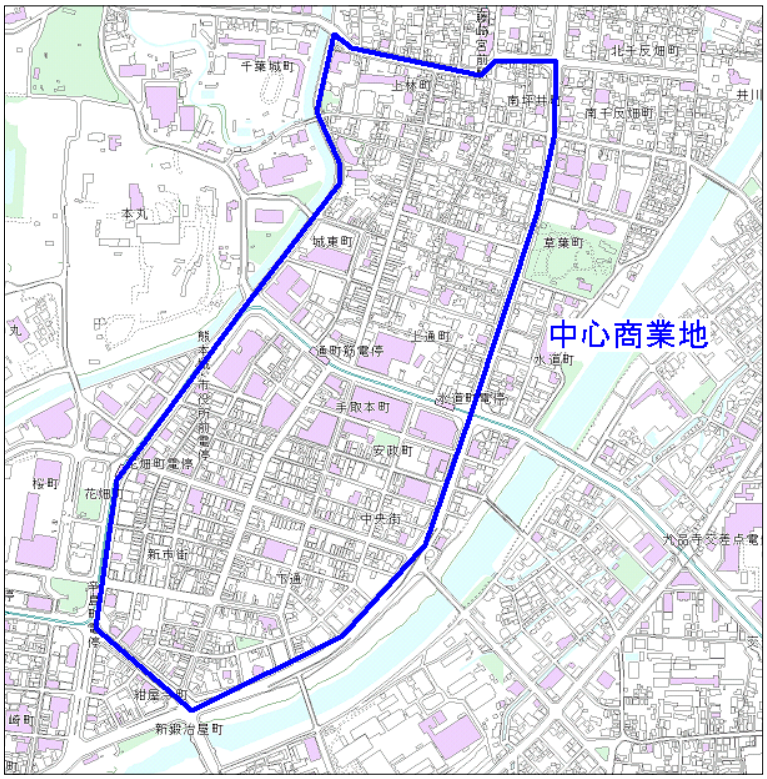
③熊本市中心商業地

● 中心商業地の調査地点においては９地点のうち８地点上昇となった。平均変動率も 0.8 ポイント増加し、平成 20 年度以来、７年ぶりに上昇に転じた。

熊本市中心商業地の変動率推移　（単位：%）

		H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
手取本町	（中央 5- 1）	2.6→	▲11.9→	▲8.6→	▲7.0→	▲3.4→	▲2.6→	0.0→	0.9
安政町	（中央 5- 2）	▲2.6→	▲ 5.3→	▲5.6→	▲5.9→	▲3.1→	▲3.2→	0.0→	1.7
上通町	（中央 5- 4）	1.9→	▲ 5.6→	▲3.9→	▲3.1→	▲3.2→	▲2.7→	▲0.8→	1.4
下通１丁目	（中央 5- 5）	0.0→	▲ 4.0→	▲5.9→	▲5.4→	▲3.8→	▲2.9→	▲1.0→	1.6
下通１丁目	（中央 5- 7）	0.0→	▲ 5.1→	▲4.1→	▲4.2→	▲2.9→	▲1.5→	0.0→	0.8
南坪井町	（中央 5- 9）	0.0→	▲ 3.0→	▲1.3→	▲0.9→	▲0.9→	0.0→	0.0→	1.8
花畑町	（中央 5-13）	0.0→	▲ 6.1→	▲4.8→	▲5.1→	▲3.9→	▲3.0→	0.0→	1.0
下通１丁目	（中央 5-14）	2.7→	▲12.6→	▲7.8→	▲6.5→	▲3.5→	▲2.9→	0.0→	1.5
新市街	（中央 5-15）	0.0→	▲ 5.1→	▲5.4→	▲5.2→	▲4.8→	▲4.5→	▲1.9→	0.0
熊本市中心商業地平均		0.5→	▲ 6.5→	▲5.3→	▲4.8→	▲3.3→	▲2.6 →	▲0.4→	1.2
熊本市商業地平均		▲0.5→	▲ 3.7→	▲3.3→	▲2.7→	▲1.6→	▲1.2 →	▲0.3→	0.5

（注） この表での中心商業地は、藤崎宮前交差点、代継橋交差点、辛島交差点、坪井橋交差点の４地点を結ぶ道路で囲まれるエリアとする。



（３）熊本市近郊市町村及び各市の住宅地の状況

① 熊本市近郊市町村の住宅地の状況
11 の市町村のうち６市町村が上昇し、１市が横ばい、４市町が下落した。

熊本市近郊市町村の住宅地の平均価格・平均変動率　（単位：円／㎡、％）

区　分	平成 25 年度		平成 26 年度		平成 27 年度	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
熊本市	59,000	▲0.2	59,500	0.4	60,400	0.7
宇土市	36,300	0.0	36,300	0.0	36,300	0.0
宇城市	18,500	▲1.5	20,000	▲0.4	20,000	▲0.2
合志市	39,700	▲1.7	39,600	▲0.3	39,500	▲0.1
大津町	27,100	▲2.1	27,000	▲0.2	27,300	0.9
菊陽町	41,200	▲0.1	41,600	0.7	42,100	1.0
西原村	15,600	0.0	15,700	0.5	15,800	0.6
御船町	21,000	▲3.4	20,400	▲2.9	19,900	▲2.2
嘉島町	31,000	▲0.3	31,300	▲0.1	31,400	0.2
益城町	37,300	0.6	37,800	1.2	38,100	0.9
甲佐町	15,800	▲2.0	15,600	▲1.3	15,300	▲1.7

② 各市（熊本市近郊市を除く）の住宅地の状況
10 の市において全て下落しているが、下落幅は縮小した。

各市の住宅地の平均価格・平均変動率　（単位：円／㎡、％）

区　分	平成 25 年度		平成 26 年度		平成 27 年度	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
八代市	17,200	▲2.4	18,100	▲1.8	18,300	▲1.1
人吉市	17,500	▲2.7	17,100	▲2.1	16,800	▲1.9
荒尾市	21,100	▲3.6	20,800	▲2.7	20,500	▲1.9
水俣市	28,500	▲1.5	28,100	▲1.5	27,900	▲1.1
玉名市	16,800	▲2.6	17,600	▲1.5	17,500	▲0.9
山鹿市	11,100	▲2.1	11,500	▲1.8	11,400	▲1.2
菊池市	12,600	▲2.2	13,500	▲1.2	13,300	▲0.6
上天草市	13,300	▲2.5	13,000	▲2.3	12,800	▲2.1
阿蘇市	8,600	▲2.0	8,800	▲0.5	8,700	▲0.3
天草市	16,800	▲3.1	16,000	▲3.2	15,600	▲2.7

（４）熊本市近郊市町村及び各市の商業地の状況

① 熊本市近郊市町村の商業地の状況

10 の市町村のうち 3 市町が上昇に転じた。3 市町村で下落幅が縮小したが、2 市で下落幅が拡大した。

熊本市近郊市町村の商業地の平均価格・平均変動率　（単位：円／㎡、%）

区　分	平成 25 年度		平成 26 年度		平成 27 年度	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
熊本市	238,300	▲1.2	237,600	▲0.3	240,300	0.5
宇土市	42,300	▲2.7	41,200	▲2.6	40,700	▲1.2
宇城市	37,900	▲3.8	37,200	▲2.0	36,400	▲2.1
合志市	74,500	▲3.2	74,000	▲0.7	73,000	▲1.4
大津町	51,000	▲1.6	50,500	▲0.8	50,000	▲0.8
菊陽町	97,000	▲1.4	96,500	▲0.7	97,000	0.4
西原村	32,900	▲2.1	32,600	▲0.9	32,500	▲0.3
嘉島町	70,500	0.0	70,500	0.0	72,000	2.1
益城町	48,000	▲1.0	47,500	▲1.0	47,500	0.0
甲佐町	32,000	▲3.0	31,000	▲3.1	30,300	▲2.3

※平均価格には新規、選定替地点を含め、平均変動率には新規、選定替地点を含まない。
※H25 は用途地域の見直しにより商業地の地点が増加した。

② 各市（熊本市近郊市を除く）の商業地の状況

10 の市すべてで下落しているが、下落幅は縮小した。

各市の商業地の平均価格・平均変動率　（単位：円／㎡、%）

区　分	平成 25 年度		平成 26 年度		平成 27 年度	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
八代市	36,000	▲4.0	34,900	▲3.2	37,900	▲2.4
人吉市	32,000	▲6.6	30,300	▲4.8	29,300	▲3.1
荒尾市	40,000	▲2.2	38,900	▲1.8	38,300	▲1.6
水俣市	52,000	▲3.7	50,500	▲2.9	49,500	▲2.0
玉名市	36,700	▲3.2	36,300	▲1.3	36,100	▲0.9
山鹿市	36,500	▲3.6	35,100	▲3.2	33,900	▲3.0
菊池市	33,800	▲4.5	32,600	▲3.5	31,500	▲2.9
上天草市	36,400	▲4.4	34,900	▲4.1	33,600	▲3.7
阿蘇市	29,500	▲1.7	29,200	▲1.0	29,000	▲0.7
天草市	29,200	▲4.1	28,300	▲3.3	27,700	▲2.6

※平均価格には新規、選定替地点を含め、平均変動率には新規、選定替地点を含まない。

（５）九州各県及び各県庁所在地等の状況

① 九州各県の状況

- 住宅地では、沖縄県が上昇に転じ、その他は下落幅が縮小した。
- 商業地では、沖縄県が上昇し、その他は下落幅が縮小した。

九州各県の平均変動率　（単位：%）

区　分	住宅地		商業地	
	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 26 年度	平成 27 年度
福岡県	▲０．８	▲０．５	▲１．０	▲０．２
佐賀県	▲２．８	▲２．２	▲３．４	▲２．６
長崎県	▲２．５	▲２．２	▲２．４	▲１．８
熊本県	▲１．１	▲０．８	▲１．８	▲１．１
大分県	▲１．７	▲１．４	▲２．５	▲１．９
宮崎県	▲１．３	▲１．２	▲２．８	▲２．４
鹿児島県	▲２．９	▲２．７	▲３．８	▲３．３
沖縄県	▲０．３	０．７	０．７	１．６

② 九州各県の各県庁所在地及び北九州市の状況

- 熊本市の商業地が上昇に転じた。
  福岡市、那覇市は住宅地、商業地ともに引き続き上昇した。

九州各県の県庁所在地及び北九州市の平均変動率　（単位：%）

区　分	住宅地		商業地	
	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 26 年度	平成 27 年度
福岡市	１．８	２．１	３．４	４．８
北九州市	▲１．２	▲０．８	▲１．８	▲１．２
佐賀市	▲２．３	▲１．２	▲３．０	▲１．７
長崎市	▲２．０	▲１．６	０．２	１．３
熊本市	０．４	０．７	▲０．３	０．５
大分市	▲１．２	▲０．９	▲１．６	▲０．６
宮崎市	▲０．７	▲０．５	▲２．２	▲１．６
鹿児島市	▲２．１	▲２．０	▲１．７	▲１．３
那覇市	１．５	２．８	２．４	３．６